

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月15日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和8年 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	15, 210, 000 12, 168, 000	一括	3, 042, 000	63, 422	20, 609
1	4, 770, 000				
2	10, 440, 000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 茅ヶ崎市堤字羽根沢
地 番 59番13
地 目 宅地
地 積 142.23平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の2
共有者 B 持分4分の2

2 所 在 茅ヶ崎市堤字羽根沢59番地13
家屋 番号 59番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.94平方メートル
2階 58.66平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の2
共有者 B 持分4分の2

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 茅ヶ崎市堤字羽根沢
地 番 59番13
地 目 宅地
地 積 142.23平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の2
共有者 B 持分4分の2

- 2 所 在 茅ヶ崎市堤字羽根沢59番地13
家屋 番号 59番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.94平方メートル
2階 58.66平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の2
共有者 B 持分4分の2

令和7年(ケ)第296号
令和7年10月9日受理
令和7年11月5日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青木清二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 茅ヶ崎市堤字羽根沢
地 番 59番13
地 目 宅地
地 積 142.23平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の2
共有者 B 持分4分の2

2 所 在 茅ヶ崎市堤字羽根沢59番地13
家屋 番号 59番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.94平方メートル
2階 58.66平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の2
共有者 B 持分4分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (亡A相続財産清算人)</p>	<p>1 物件2には、亡Aの娘でBの孫でもあるDが住んでいます。</p> <p>2 Bは亡Aの母ですが、高齢であり、現在、介護施設に入っています。</p> <p>3 亡A及びBとDとの間では、建物使用料のやり取りはしてないと思います。</p>
<p>■ D (占有補助者)</p>	<p>1 私は亡Aの娘で、Bの孫です。AとBは物件2で私と同居していましたが、Aは病気のため病院で亡くなり、Bは高齢で現在介護施設に入っています。今は私が一人で物件2に住んでいます。室内はABが住んでいた時と同じ状態であり、ABと私との間で建物使用料のやりとりはありません。</p> <p>2 1階和室(2)の窓側に雨漏りによるシミがあります。雨漏りは、特に強い雨の日でなくてもあります。</p> <p>3 庭にある物置5個は、いずれも基礎がなく、置いてあるだけです。</p> <p>4 物件1の境界に関する揉め事はありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2につき、関係人が述べたとおり、1階和室(2)の窓側天井部分及び壁面に雨漏りによるシミが見られた。また、天井及び壁のクロスに亀裂ができている箇所や剥離箇所が複数あるなど、全体的に経年相応の劣化が見受けられた。
- 3 物件2の占有関係については、表札、室内の状況及び関係人の陳述から、共有者らが占有しているものと認めた。なお、居住者Dは、その身分関係からBの占有補助者と思料する。
- 4 物件1の庭部分に基礎のない物置5個が存在する。
- 5 評価人の調査によると、物件1の北西側に接する道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

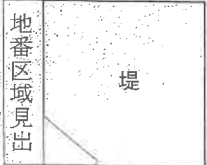
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 10月 9日 (木) 15:40 — 15:50	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 10月 9日 (木) 16:05 — 16:10	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領
令和 7年 10月 10日 (金) 9:43 — 9:48	当職携帯電話	Cから聴取
令和 7年 10月 17日 (金) 10:30 — 10:35	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 10月 29日 (水) 10:55 — 11:25	目的物件所在地	Dと面談、立入調査 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 10月 29日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	茅ヶ崎市堤字羽根沢			地番	59番13			
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年7月6日			備付年月日(原図)	昭和60年7月8日		補記事項		

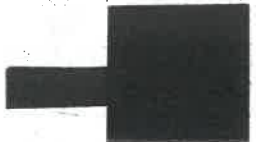
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)
令和7年7月22日
横浜地方法務局

請求番号：48-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)



登記年月日：平成2年9月27日

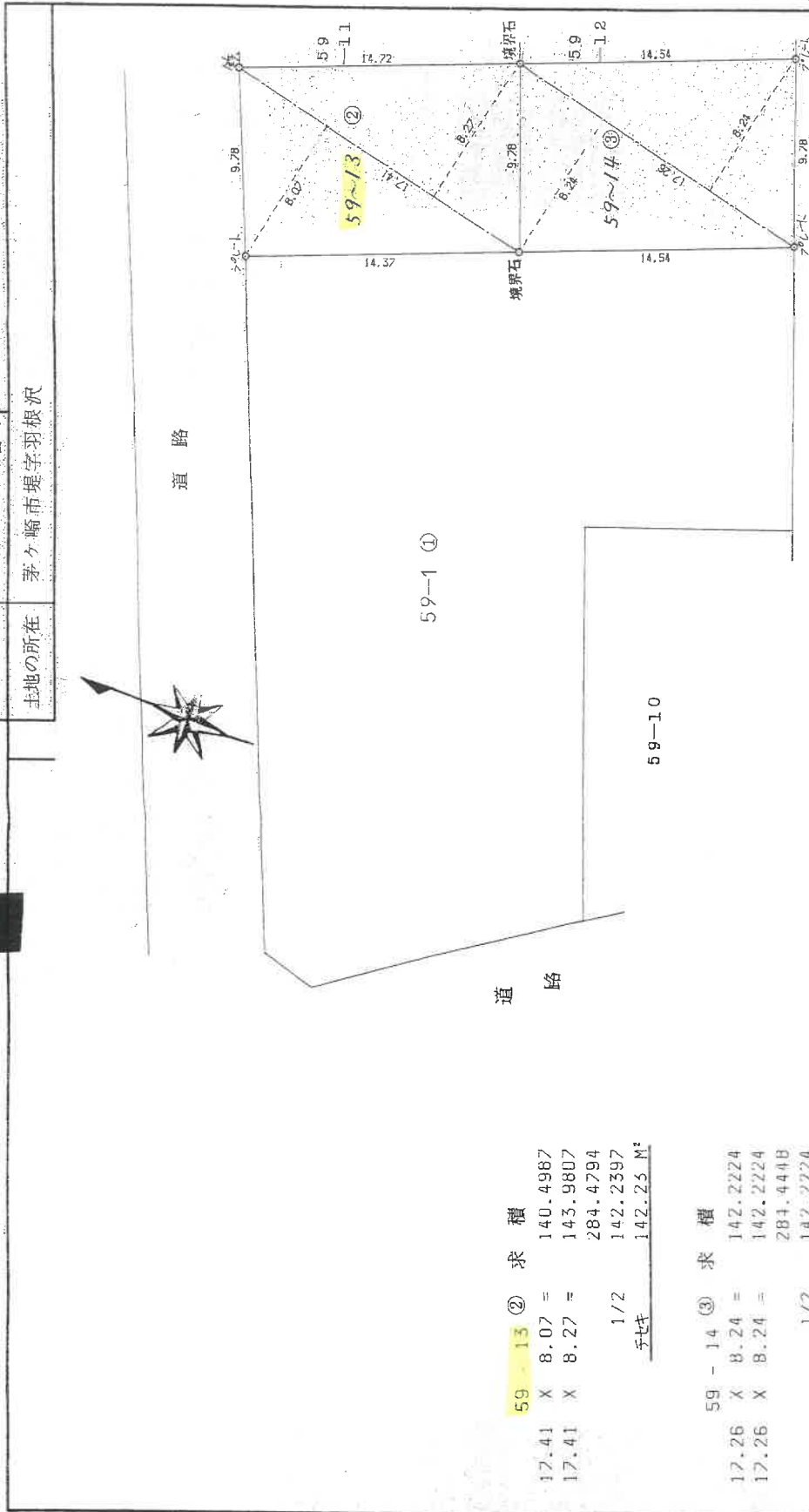
589057

前59-1 後・新同一新

地番 59番/3.5 9番/4

土地の所在 茅ヶ崎市堤字羽根沢

地積測量図



59-13 ②	求積	
17.41 X 8.07 =	140.4987	
17.41 X 8.27 =	143.9807	
	284.4794	
1/2	142.2397	
計七ヶ	142.25 M ²	

59-14 ③	求積	
17.26 X 8.24 =	142.2224	
17.26 X 8.24 =	142.2224	
	281.444B	
1/2	142.2224	
計七ヶ	142.22 M ²	

109D 65322
 - 142.2224
 - 142.2224
 積 794.1918

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方法務局湘南支局書機)
 令和7年7月22日 横浜地方法務局

(7 枚目)

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(目黒葉)

(目黒葉9)

作製者

土地家屋調査士

(平成2年9月14日作製)

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成3年5月27日

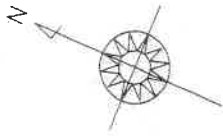
053746

各階平面図

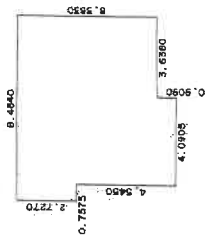
建物図面
各階平面図

家屋番号
59番13

建物の所在
埼玉県蕨市蕨字羽根沢59番地13



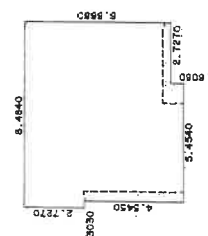
1 階



求積表

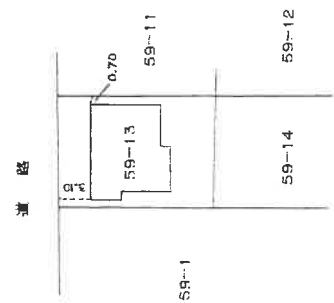
2.7270	X	0.7575	=	2.06570250
7.2720	X	4.0905	=	29.74611600
6.3630	X	3.6360	=	23.13586800
合計				54.94768650
床面積				54.94 m ²

2 階



求積表

2.7270	X	0.3030	=	0.82628100
7.2720	X	5.4540	=	39.66148800
6.6660	X	2.7270	=	18.17818200
合計				58.66595100
床面積				58.66 m ²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである
(田尾)

作製者
土地調査士
家屋

縮尺
1/250
5月23日作製

申請人

縮尺
1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である

(横浜地方支局湘南支局管轄)

令和7年7月22日 横浜地方支局

登記官

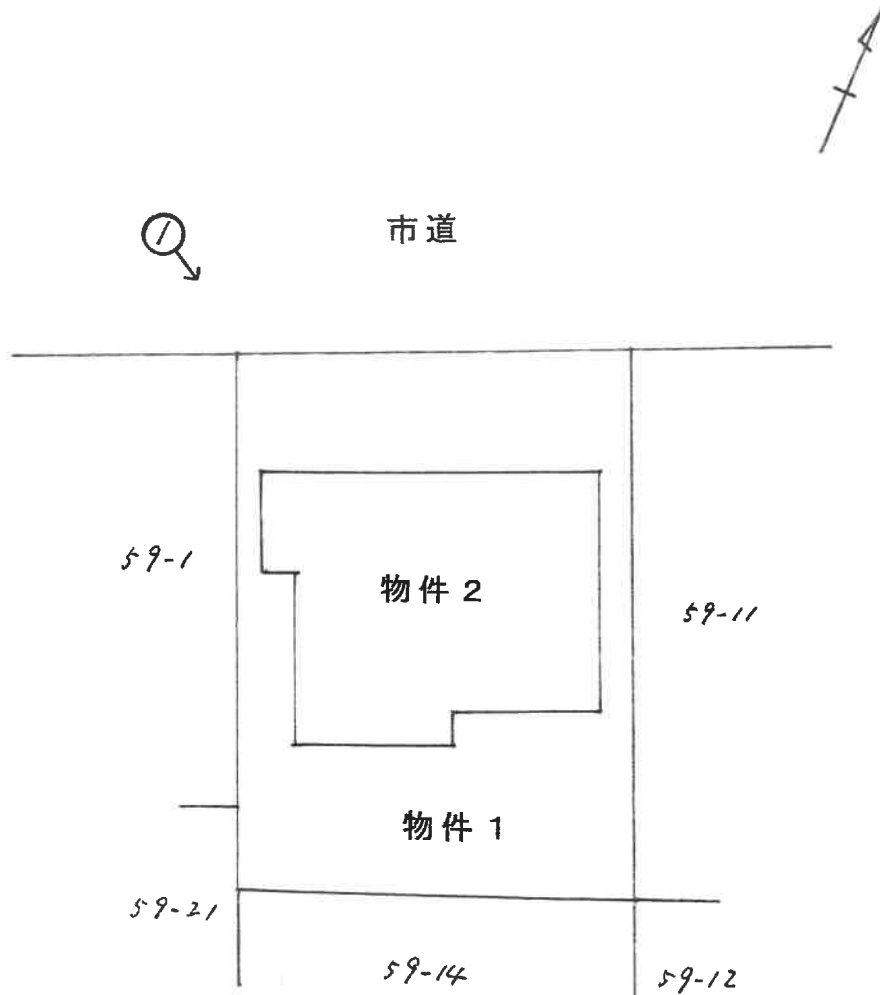
(8 校印)

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

請求番号：48-3

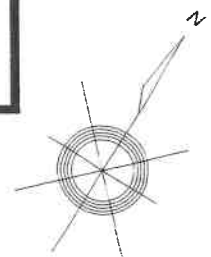
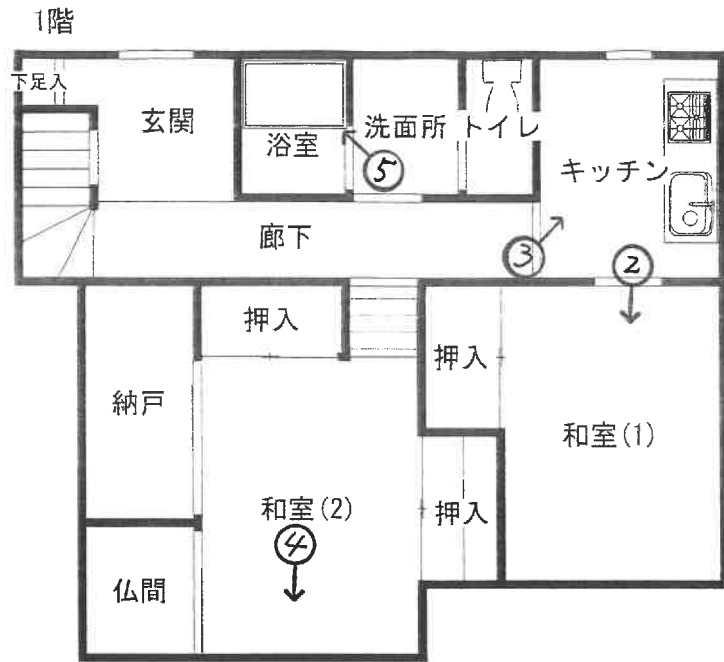
土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



間取見取図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 2



②



(// 枚目)

③



④

壁面等のシミ



(/ 2 枚目)

⑤

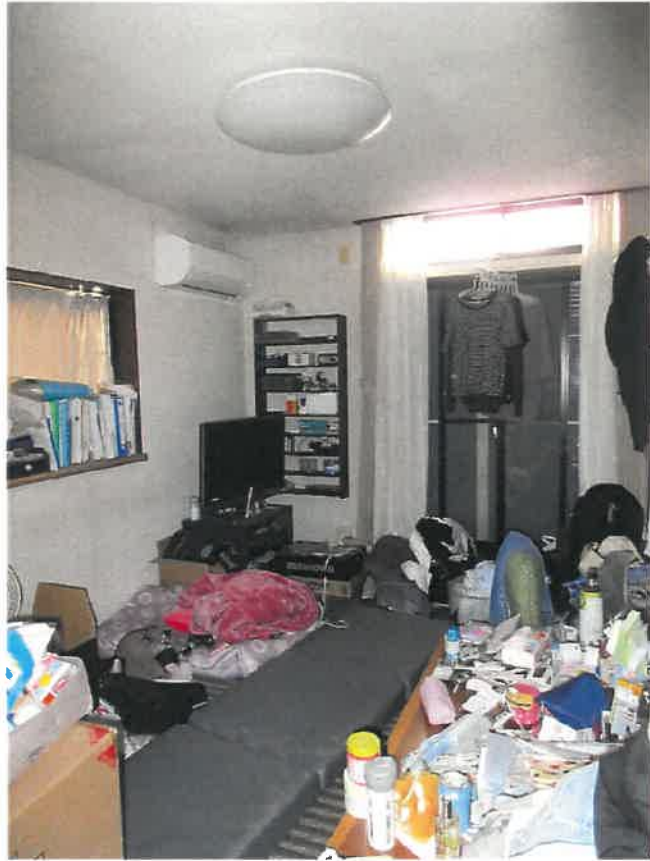


⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



(14 枚目)



令和7年(ケ)第296号
令和7年10月29日 現地調査
令和7年11月21日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 15, 210, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 4, 770, 000 円
物 件 2 (建 物)	金 10, 440, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
特 記 事 項		
・ 特になし。		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 茅ヶ崎市堤字羽根沢
地 番 59番13
地 目 宅地
地 積 142.23平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分4分の2
共有者 B 持分4分の2
- 2 所 在 茅ヶ崎市堤字羽根沢59番地13
家屋 番号 59番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.94平方メートル
2階 58.66平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分4分の2
共有者 B 持分4分の2

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR東海道本線「辻堂」駅の北方約4km（道路距離）、最寄バス停「湘南カントリークラブ前」より徒歩約8分	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか空地もみられる住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 防火指定なし 敷地面積最低限度125㎡、宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	142.23㎡ ほぼ長方形 間口約9.7m、奥行約14.5m 隣接地と概ね等高。画地内は、駐車場部分が道路と等高、建物玄関は道路より約1.5m高く位置し、画地内高低差がある
接面道路の状況	北西側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）と約9.7m接面している。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	・庭には土地に定着していない物置（動産）が5個ある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成3年5月21日新築（登記記載） 約35年 残価率10%と査定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 吹付タイル等 クロス貼、砂壁等 クロス貼、和室敷目天井等 フローリング、畳等 1階：キッチン、トイレ、浴室、洗面所、納戸等 2階：キッチン、トイレ、浴室、洗面所、物入等 特になし。
床面積（現況）	1階：54.94㎡、2階：58.66㎡、延113.60㎡	
現況用途等	種 類 間 取 り	居 宅 1階：2K、2階：2LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年10月29日：内部立入調査。 建物共有者らが占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・調査時点において亡Aの娘であるDが居住している。 ・玄関は1か所であるが、2世帯住宅としての利用が可能。 ・和室（2）の窓側天井部分と壁に雨漏りのシミがみられる。 ・天井及び壁のクロスに亀裂や剥離があり、経年相応の劣化がある。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡)	個別格差	更地価格(円/㎡)	地積(㎡)	建付減価	建付地価格(円)
1	152,000	100 100	152,000	×142.23	×0.90	= 19,460,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 藤沢－57

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補正} & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 155,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 152,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は目的地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：特に増減価要因はなく上記の通り。

◇建付減価：10%と判定した。

② 物件2（建物）

目的建物は建築後約35年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り200,000円と査定）の10%をもって建物自体の価格とした。

物件番号	再調達原価(円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
2	200,000	× 113.60	× 0.10	= 2,270,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	19,460,000	×	0.65 法定地上権	= 12,650,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円)
1	19,460,000	- 12,650,000		×1.0	×0.7	= 4,770,000
2	2,270,000	+ 12,650,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 10,440,000
一括価格 (合計)						15,210,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 藤沢－57

所 在：藤沢市大庭字丸山 5461 番 5
価 格：155,000 円／㎡
位 置：J R 東海道本線「辻堂」駅 4km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：163 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 6m 市道
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率 80%)
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

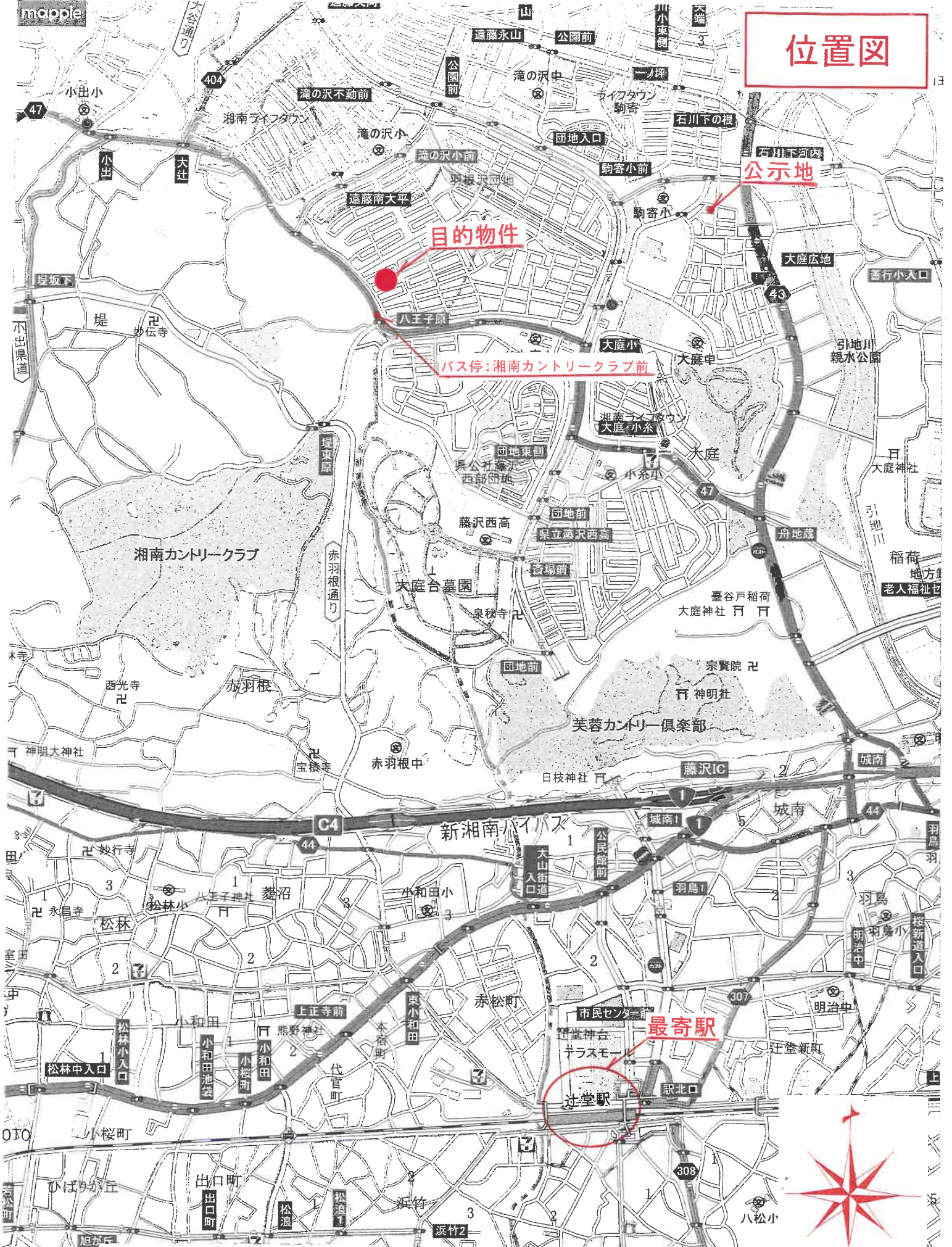
物件 1	14,038,101 円
物件 2	2,190,528 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
間取図

以 上

位置図



公図写



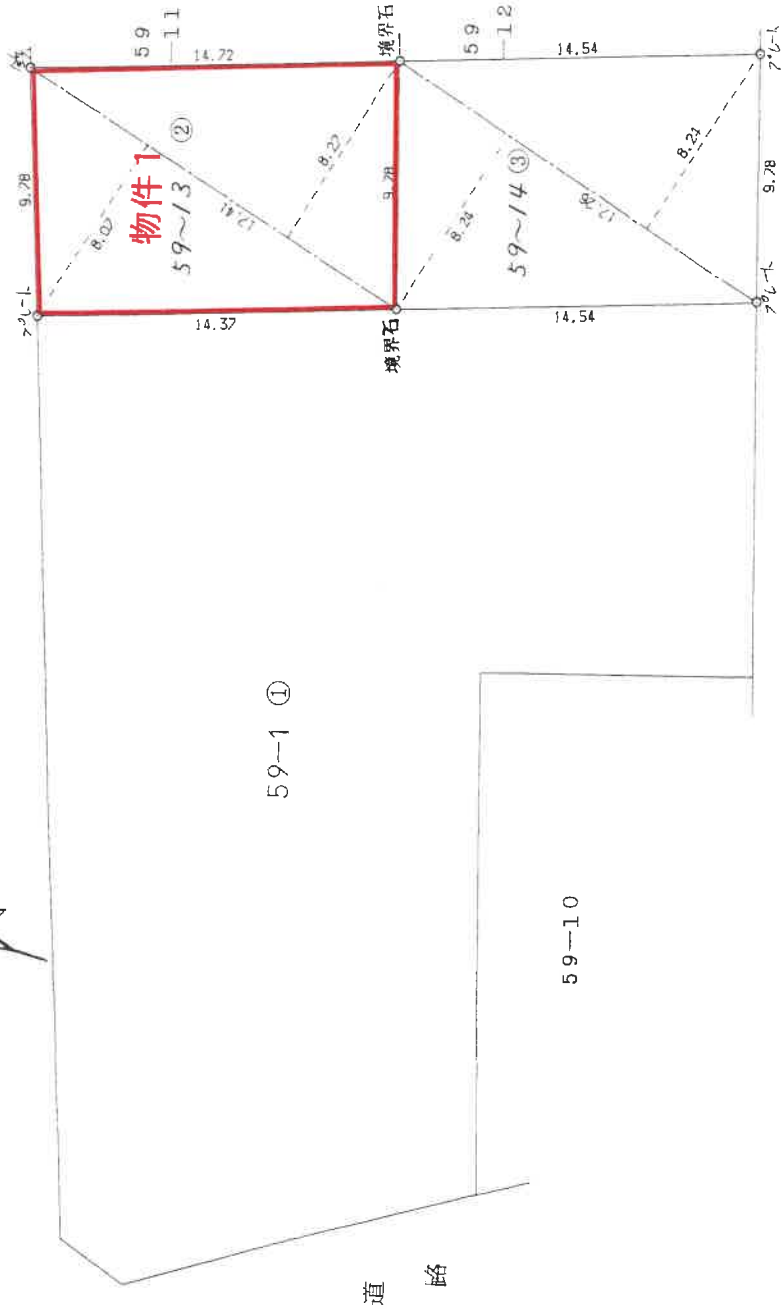
S=1/500

地番 59番/13・59番/14

土地の所在 茅ヶ崎市堤字羽根沢



道路



59-1 ①

59-10

59-13 ② 求積

17.41	X	8.07	=	140.4987
17.41	X	8.27	=	143.9807
				284.4794
		1/2		142.2397
		寸七寸		<u>142.23 M²</u>

59-14 ③ 求積

17.26	X	8.24	=	142.2224
17.26	X	8.24	=	142.2224
				284.4448
		1/2		142.2224
		寸七寸		<u>142.22 M²</u>

原図より81%に縮小

1098 65.320
- 142.2397
殊 794.19110

29

(日加納)

作製者

土地家屋

(平成2年9月14日作製)

申請人

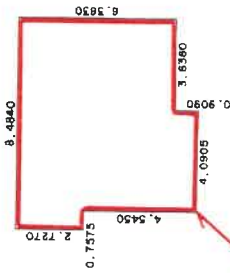
縮尺

1 / 250

家屋番号 59番

建物の所在 茅ヶ崎市堤字羽根沢59番地13

1 階

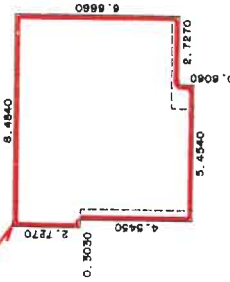


求積表

2.7270 X 0.7575 = 2.06570250
 7.2720 X 4.0905 = 29.74611600
 6.3630 X 3.6360 = 23.13586800

合計 54.94768650
 床面積 54.94 m²

2 階

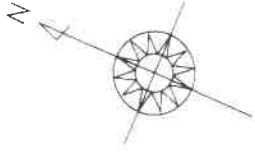
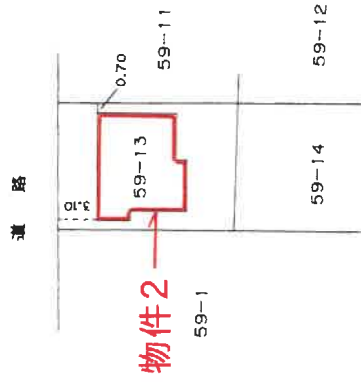


求積表

2.7270 X 0.3030 = 0.82628100
 7.2720 X 5.4540 = 39.66148800
 6.5660 X 2.7270 = 18.17818200

合計 58.66595100
 床面積 58.66 m²

物件2



原図より81%に縮小

作製者 土地調査士 家屋

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

3 5 27

(日加納)

建物間取図

